

市川都市計画地区計画の決定（市川市決定）

都市計画北方町地区地区計画を次のように決定する。

名	称	北方町地区地区計画			
位	置	市川市北方町4丁目、本北方2丁目および本北方3丁目の各一部			
面	積	約 11.0 ヘクタール			
地区計画の目標		<p>本地区は、JR本八幡駅から約2キロメートルに位置し、市街化区域に隣接した市街化調整区域に存している。平成28年11月には都市計画道路3・4・18号浦安鎌ヶ谷線が全線開通したことにより、交通の利便性が一層向上したところである。</p> <p>また、地区内においては、昭和40年代に行われた土地改良事業により、格子状に区画が整備されているものの、現在は農地だけでなく駐車場や資材置場等の様々な土地利用が混在するとともに、多くの未利用地が存在していることから、今後想定される開発の進行に対して、適切な土地利用の誘導が求められているところである。</p> <p>そこで、地区計画を導入することにより将来の市街化区域への編入を見据えた秩序ある土地利用を誘導し、全ての世代が魅力を感じられる「美しい景観のまち」の形成を目指す。</p>			
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	周辺の水辺環境や農地、低層住宅地等の良好な景観と調和した「美しい景観のまち」を形成するため、緑豊かなゆとりある居住環境を主体とした土地利用を誘導する。			
	地区施設の整備の方針	緑豊かなゆとりある美しい景観を形成し、地域の交通環境や防災性を向上させるため、地区中央を横断する道路を整備する。			
	建築物等の整備の方針	<p>(1) 周辺と調和した低層で良好な居住環境を形成するため、建築物等の用途、高さの最高限度、形態又は色彩その他の意匠、垣又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>(2) 緑豊かなゆとりある空間を備えた居住環境を形成するため、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を行う。</p>			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	幅 員	延 長	備 考
			12.0 メートル	約 400 メートル	—
	地区の名称	A 地区			B 地区
	地区の面積	約 4.3 ヘクタール			約 5.2 ヘクタール
	建築物等の用途の制限	<p>本地区において建築できる建築物は、以下のとおりとする。</p> <p>(1) 専用住宅</p> <p>(2) コンビニエンスストア（日本標準産業分類コード 5891）で延べ面積が 150 平方メートル以下の平家建てのもの</p> <p>(3) 市長がやむを得ないと認めたもの</p>			<p>本地区において建築できる建築物は、以下のとおりとする。</p> <p>(1) 専用住宅</p> <p>(2) 市長がやむを得ないと認めたもの</p>
	建築物の敷地面積の最低限度	150 平方メートルとする。ただし、市長がやむを得ないと認めたものはこの限りではない。 (予定建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接している場合は路地状部分を除いた面積が 150 平方メートル以上)			
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は高さ 2 メートルを超える門若しくはへいの面から道路境界線、法定外公共物境界線（幅員が 6 メートル未満のものについては中心線）及び隣地境界線までの距離は次の第 1 項各号に掲げるとおりとする。ただし、隣地境界線に関して、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の第 2 項の一に該当する場合には、この限りではない。なお、市長がやむを得ないと認めたものについても、この限りではない。</p> <p>1. (1) 道路境界線までの距離の最低限度は 2 メートルとする。</p> <p>(2) 法定外公共物境界線までの距離の最低限度は 2 メートルとする。ただし、当該法定外公共物の幅員が 6 メートル未満の部分については、法定外公共物中心線までの距離の最低限度は 5 メートルとする。</p> <p>(3) 隣地境界線までの距離の最低限度は 1 メートルとする。</p> <p>2. (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 メートル以下であること。（隣地境界線に限る。）</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 メートル以下で、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であること。（隣地境界線に限る。）</p>				

建築物等の高さの 最高限度	絶対高さ	<p>最高限度は10メートルとする。</p> <p>ただし、市長がやむを得ないと認めたものはこの限りではない。</p>
	斜線制限	<p>建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とする。</p> <p>ただし、北側の前面道路の反対側に水路がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水路がある場合には、当該水路等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線はそれらの水路の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>また、建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の地表面をいう。以下同じ。)より1メートル以上低い場合は、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p>
	日影規制 (軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物)	<p>日影規制については、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、高さ1.5メートルの水平面に敷地境界からの水平距離が5メートルを超え10メートルの範囲内においては4時間以上、10メートルを超える範囲においては2.5時間以上日影を生じさせない高さとする。なお、同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなす。</p> <p>また、緩和に関する措置は、建築基準法施行令第135条の12に定めるものとする。</p>
建築物等の形態又は色彩 その他の意匠の制限	市川市景観計画に定める基準に準ずるものとする。	
垣又はさくの構造の制限	建築物に附随する門又はへいの高さが1.2メートルを超える部分については、生垣、フェンスその他これらに類する構造としなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたものはこの限りではない。	

「区域、地区整備計画区域及び地区施設は計画図表示のとおり」

理由：周辺の低層住宅地等の良好な景観と調和した土地利用を誘導し、美しい景観のまちの形成を図るため、地区計画を決定する。